

DOMANDE & RISPOSTE

➊ **Come funziona la cedolare sugli affitti commerciali?**

➋ Al pari della cedolare "abitativa", sostituisce l'Irpef sui canoni, le addizionali Irpef (comunale e regionale) e le imposte di registro e di bollo su registrazioni, proroghe e risoluzioni contrattuali.

➌ **Chi può scegliere questo regime fiscale?**

➍ I locatori persone fisiche, per i canoni relativi a contratti di locazione di negozi stipulati tra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2019. Dato che la legge parla di « stipula » è ammesso anche, per esempio, un contratto siglato il 10 dicembre 2019 con decorrenza 1° febbraio 2020. Le Entrate con l'interpello 297/2019 ammettono anche i contratti per i quali nel 2019 si verifica la proroga.

➎ **I locatori impresa possono optare per la cedolare?**

➏ No. Deve trattarsi di persone fisiche che agiscono al di fuori di un'attività d'impresa, arte o professione.

➐ **Quando va fatta l'opzione?**

➑ Al momento di registrazione del contratto, in modalità cartacea o telematica (con il nuovo modello RLI online dal 19 marzo scorso). L'opzione vale per tutta la durata del contratto fino a revoca. Alla luce dell'interpello 297/2019, la cedolare può essere scelta anche al momento della proroga.

➒ **A quali locali si applica?**

➓ Immobili di superficie non

superiore a 600 metri quadrati e accatastati in categoria C/1, che comprende i negozi, ma anche altri locali come ristoranti, bar e pasticcerie.

➓ **La cedolare si applica anche alle pertinenze?**

➋ Sì, senza limiti di numero o categoria catastale (contrariamente a quanto affermato nella circolare 8/E/2019), purché locate congiuntamente al negozio. Il contratto di locazione delle pertinenze può anche essere successivo, purché le parti contrattuali siano le stesse e nel contratto siano citati il vincolo pertinenziale e il contratto di locazione dell'immobile principale. Le pertinenze non contano nel limite di 600 metri quadrati.

➓ **All'inquilino va spedita la raccomandata?**

➋ Sì, perché la legge di Bilancio 2019 richiama la norma base della cedolare (articolo 3 del DlgS 23/2011).

➓ **È possibile aggiornare il canone?**

➋ No, finché il locatore resta in cedolare.

➓ **I comproprietari possono fare scelte differenti?**

➋ Sì, come per la cedolare "abitativa". L'interpello 268/2019 l'ha confermato per i contratti in cui figurano come locatore una società e una persona fisica. L'opzione di un solo locatore blocca l'aggiornamento del canone per tutti (circolare 26/E/2011).